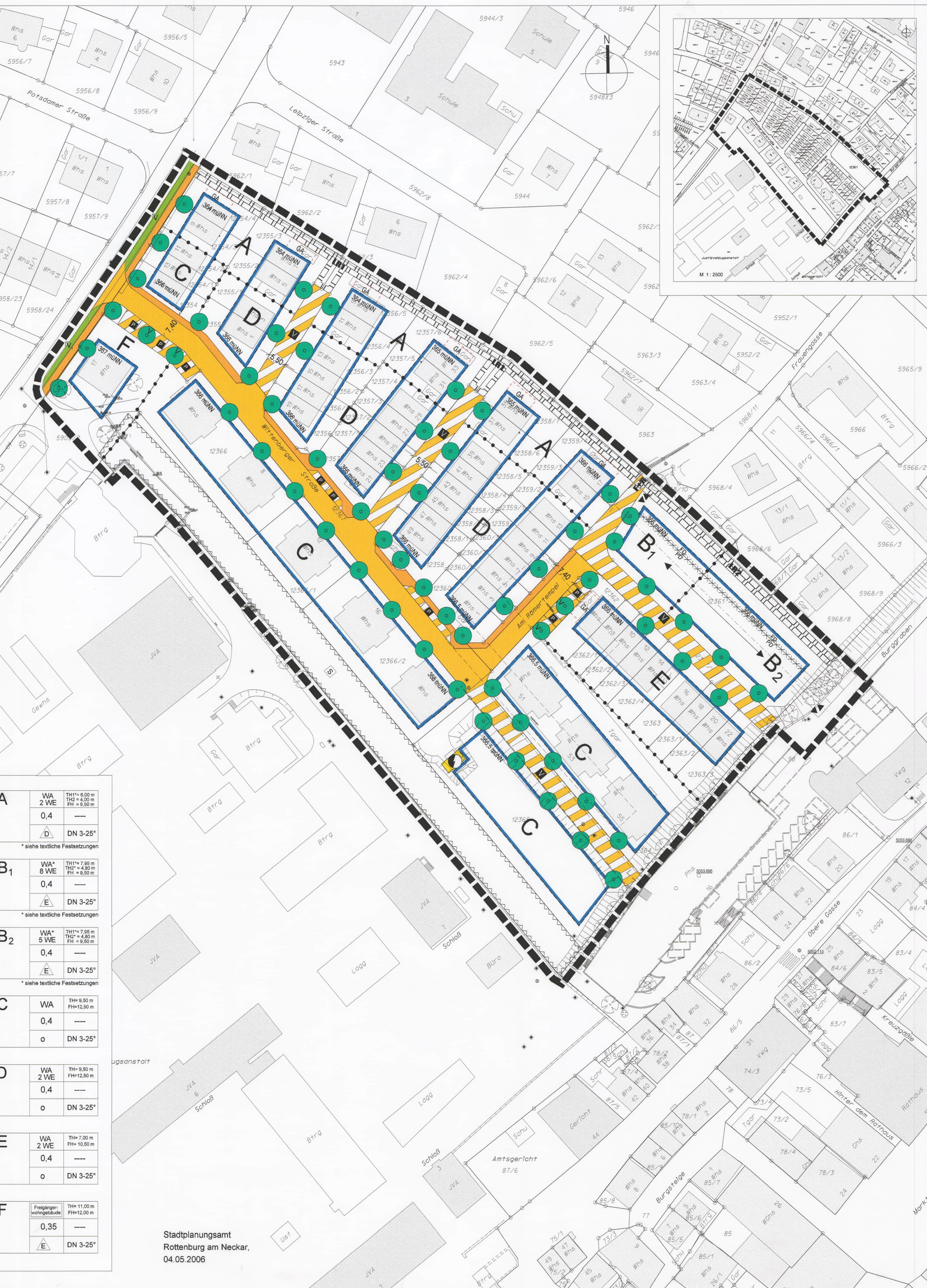




Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (Beispiel)
Traufhöhe
Firsthöhe

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

offene Bauweise
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

Stellung der baulichen Anlagen, Angabe der Hauptfrischrichtung

FLÄCHEN FÜR GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Garagen

Zweckbestimmung: Garagen

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (Beispiel)

BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Freigängerswohngebäude

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Zweckbestimmung: Sicherheitszone der Justizvollzugsanstalt

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE
ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE
VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Fahrbahn

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Einfahrt und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STÄUCHERN UND
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung: Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Vermählung in Metern

Dachneigung

NUTZUNGSSCHABLONE (Beispiel)

WA 2 WE 0,4 DN 3-25

Art der baul. Nutzung

Grundflächenzahl

Bauweise

TH=12,50 m FH=12,50 m

Höhe der baulichen Anlagen

Geschoßflächenzahl

Dachneigung

Bebauungsplan "Am Burggraben" - 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Am Burggraben" - 1. Änderung treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 und III, S. 213 - 216).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA=Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude.
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (1 § Abs. 6 BauNVO) - ausgenommen Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen. In dem mit "" gekennzeichneten VIA wird die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig. In dem mit "" gekennzeichneten VIA wird die Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB (einschließlich der Tiefgarage im 1. UG) auf 361,70 mÜNN festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungs-schablone festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 19 BauNVO) wird durch Höchstmaße von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Traufhöhen werden von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Vordächer oder Stützen.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt jeweils die Höhe nachNN laut Planenschieß. Die Trauf- und Firsthöhen der Dächer müssen mindestens auf insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Gebäudehöhe eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Von der Höhenfestsetzung ausgenommen sind funktional oder technisch bedingte höhere Gebäudeteile.

In den Teilgebieten A und B wird die Traufhöhe unterschieden in die Traufhöhen an der Bergseite = TH, und in die Traufhöhen an der Talseite = TH.

Die maximale talseitige Traufhöhe TH, von 4,80 m in den Teilgebieten B, und B, darf mit solchen Geschossen überschritten werden, die mindestens um ein Fünftel der Bauteile des darunter liegenden Geschosses von der gegenüber liegenden Außenwand zurückgesetzt sind, jedoch maximal um 2,50 m.

Von der Höhenfestsetzung ausgenommen sind funktional oder technisch bedingte höhere Gebäudeteile.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 5, §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung von Baugrenzen wird nur oberhalb der Geländeoberfläche getroffen.

3. Mindestgröße für die Breite der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Teilbereichen B, und B, wird die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 20 m festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nur auf den eigens ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Teilgebieten A, D, E auf zwei Wohnungen, im Teilgebiet B, auf acht Wohnungen, im Teilgebiet B, auf fünf Wohnungen begrenzt.

6. Flächen mit besonderem Nutzungszweck

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Auf der für besondere Nutzungen gekennzeichneten Fläche wird ein Freigängerswohngebäude für den freien Vollzug der Justizvollzugsanstalt errichtet.

7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Grenzmauer zur Justizvollzugsanstalt ist ein Streifen mit einer Breite von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. In dieser Sicherheitszone der Justizvollzugsanstalt sind Ablagerungen und Aufschüttungen untersagt.

8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (Zeichen 325/326 StVO) sind entsprechend dieser Funktion als Mischflächen auszubauen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "FuR" wird als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

In dem mit "" gekennzeichneten WA in den Teilgebieten B, und B, wird zusätzlich eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstellgarage für Mitarbeiter des Bischöflichen Ordinariats" festgesetzt.

Die Oberkante dieser privaten Garagennebene wird auf 361,70 mÜNN festgesetzt.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1: Am nordöstlichen Gebietrand ist entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan zwischen Berliner Straße und Frauengasse ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt. Zusätzlich besteht ein Fahrrecht zugunsten der unmittelbaren Angrenzser zur Erreichbarkeit ihrer Garagen und Stellplätze.

LR 2: Am nordöstlichen Gebietrand ist entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan zwischen Frauengasse und Burggraben ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "AM BURGGRABEN" - 1. ÄNDERUNG

Mit dem Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften "Am Burggraben" - 1. Änderung treten alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften in diesem Gebiet außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Landesbaurechtsordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695), vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 und Abs. 6 LBO)

1.1 Dachform und -neigung
Als Dachform sind mindestens einseitig geneigte Dachflächen mit 3° bis 25° Dachneigung festgesetzt. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer möglich.

1.2 Dachbedeckungsmaterial
Zur Dachbedeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer, Glas- und Blechdächer sind ebenfalls zulässig.

1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind unzulässig.

1.4 Dachflächenfenster
Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1 m² Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 3 m² nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Glasdächer.

1.5 Dachschritte
Dachschritte sind unzulässig.

1.6 Fassaden- und Wandgestaltung
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien (ausgenommen Glas).

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind in wasserundurchlässiger Weise (mit Rasengittersteinen, Pflaster- oder Schotterrasen) u. ä. auszuführen.

2.2 Einfriedungen
Im Bereich der Vorgärten sind massive Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § § 16, 18, 19 BauNVO)

0,4
TH
FH

Grundflächenzahl (Beispiel)
Traufhöhe
Firsthöhe

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § § 22, 23 BauNVO)



offene Bauweise
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche
Stellung der baulichen Anlagen, Angabe der Hauptfirsrichtung

FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Fläche für Garagen
Zweckbestimmung: Garagen

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (Beispiel)

BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)



Freigängerwohngebäude

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

S

Zweckbestimmung: Sicherheitszone der Justizvollzugsanstalt

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F + R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

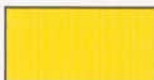
P

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche



Einfahrt und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

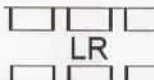


Öffentliche Grünfläche

V

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Anpflanzung: Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Vermaßung in Metern

DN

Dachneigung

NUTZUNGSSCHABLONE (Beispiel)

Art der baul. Nutzung
Höchstzul. Zahl der
Wohnungen

Grundflächenzahl

Bauweise

WA 2 WE	TH= 9,50 m FH=12,50 m
0,4	----
o	DN 3-25°

Höhe der baulichen
Anlagen

Geschoßflächenzahl

Dachneigung

A	WA 2 WE	TH1* = 6,00 m TH2 = 4,00 m FH = 9,50 m
	0,4	----
		DN 3-25°

* siehe textliche Festsetzungen

B ₁	WA* 8 WE	TH1* = 7,95 m TH2* = 4,80 m FH = 9,50 m
	0,4	----
		DN 3-25°

* siehe textliche Festsetzungen

B ₂	WA* 5 WE	TH1* = 7,95 m TH2* = 4,80 m FH = 9,50 m
	0,4	----
		DN 3-25°

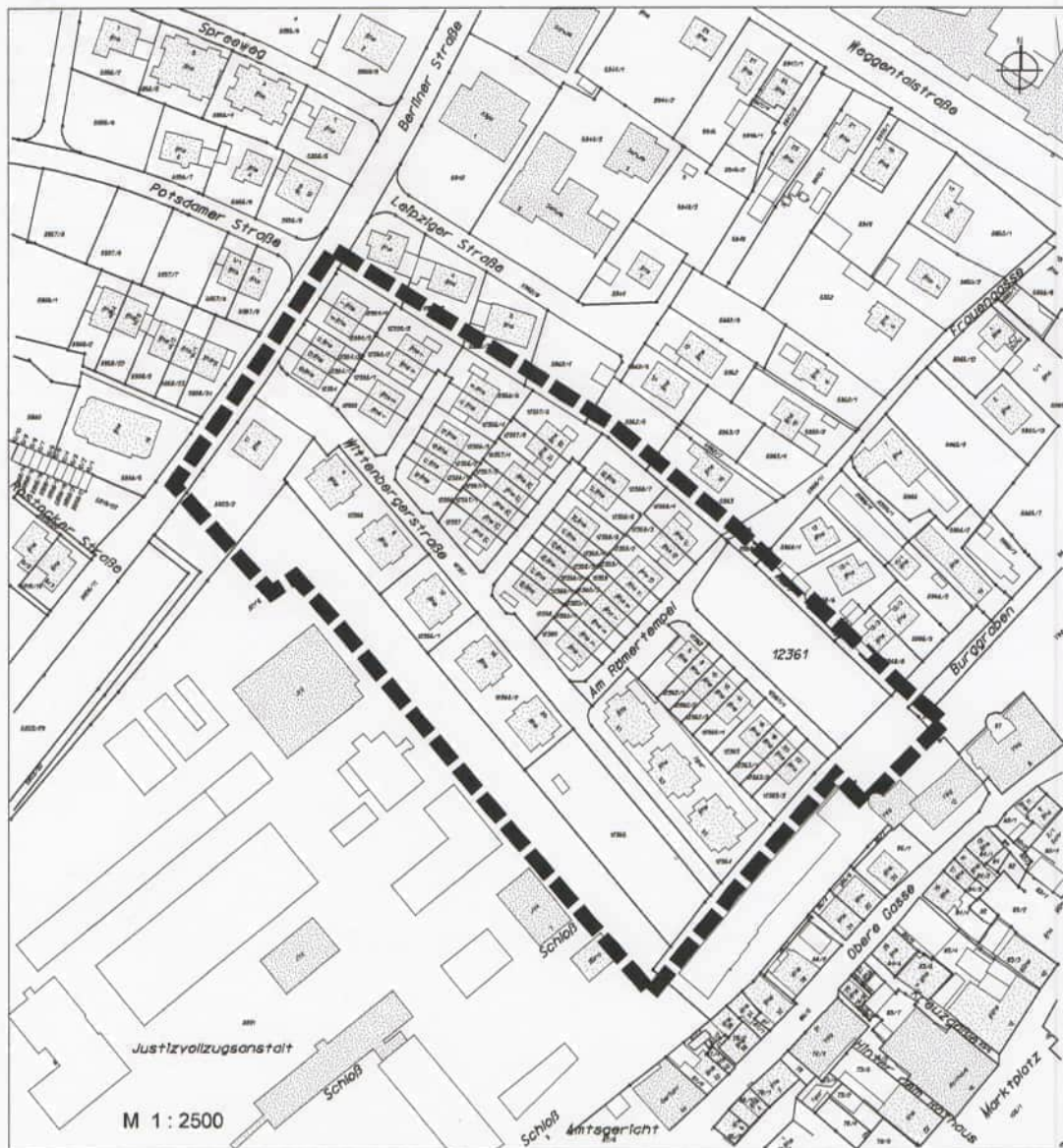
* siehe textliche Festsetzungen

C	WA	TH = 9,50 m FH = 12,50 m
	0,4	----
	o	DN 3-25°

D	WA 2 WE	TH = 9,50 m FH = 12,50 m
	0,4	----
	o	DN 3-25°

E	WA 2 WE	TH = 7,00 m FH = 10,50 m
	0,4	----
	o	DN 3-25°

F	Freigänger- wohngebäude	TH = 11,00 m FH = 12,00 m
	0,35	----
		DN 3-25°



Bebauungsplan "Am Burggraben - 1. Änderung"

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Am Burggraben - 1. Änderung" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 und III, S. 213 - 216).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO) - ausgenommen Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.

In dem mit "*" gekennzeichneten WA wird die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.

In dem mit "*" gekennzeichneten WA wird die Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB (einschließlich der Tiefgarage im 1. UG) auf 361,70 m üNN festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch Höchstmaße von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Traufhöhen werden von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände oder Stützen.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt jeweils die Höhe nach NN laut Planeinschrieb. Die Trauf- und Firsthöhen der Dächer müssen mindestens auf insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Gebäudeseite eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Von der Höhenfestsetzung ausgenommen sind funktional oder technisch bedingte höhere Gebäudeteile.

In den Teilgebieten A und B wird die Traufhöhe unterschieden in die Traufhöhe an der Bergseite = TH₁ und in die Traufhöhe an der Talseite = TH₂.

Die maximale talseitige Traufhöhe TH₂ von 4,80 m in den Teilgebieten B₁ und B₂ darf mit solchen Geschossen überschritten werden, die mindestens um ein Fünftel der Bautiefe des darunter liegenden Geschosses von der gegenüber liegenden Außenwand zurückgesetzt sind, jedoch maximal um 2,50 m.

2. Bauweise und überbaubare Grundstückflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 5, §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung von Baugrenzen wird nur oberhalb der Geländeoberfläche getroffen.

3. Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Teilbereichen B₁ und B₂ wird die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 20 m festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nur auf den eigens ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Teilgebieten A, D, E auf zwei Wohnungen, im Teilgebiet B₁ auf acht Wohnungen, im Teilgebiet B₂ auf fünf Wohnungen begrenzt.

6. Flächen mit besonderem Nutzungszweck

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Auf der für besondere Nutzungen gekennzeichneten Fläche wird ein Freigängerwohngebäude für den freien Vollzug der Justizvollzugsanstalt errichtet.

7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Grenzmauer zur Justizvollzugsanstalt ist ein Streifen mit einer Breite von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. In dieser Sicherheitszone der Justizvollzugsanstalt sind Ablagerungen und Aufschüttungen untersagt.

8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (Zeichen 325/326 StVO) sind entsprechend dieser Funktion als Mischflächen auszubauen.

8.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "P" sind als öffentliche Parkflächen entsprechend dieser Funktion auszubauen und gestalterisch von den übrigen Flächen der Straßenräume abzuheben.

8.3 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "F+R" wird als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

8.4 In dem mit "*" gekennzeichneten WA in den Teilgebieten B₁ und B₂ wird zusätzlich eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gemeinschaftstiefgarage für Mitarbeiter des Bischöflichen Ordinariats" festgesetzt. Die Oberkante dieser privaten Garagenebene wird auf 361,70 m üNN festgesetzt.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1: Am nordöstlichen Gebietsrand ist entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan zwischen Berliner Straße und Frauengasse ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt. Zusätzlich besteht ein Fahrrecht zugunsten der unmittelbaren Angrenzer zur Erreichbarkeit ihrer Garagen und Stellplätze.

LR 2: Am nordöstlichen Gebietsrand ist entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan zwischen Frauengasse und Burggraben ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.1 Stellplatzflächen mit mehr als drei Pkw-Stellplätzen sind mit Bäumen zu überstellen. Dazu ist pro drei Stellplätze mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste 1 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 10.2 Die als "Verkehrsgrün" festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind in Verbindung mit der Pflanzung von Einzelbäumen gemäß 10.3 mit einer Landschaftsrasenmischung (mit Kräutern) einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Verkehrsgrünfläche an der Berliner Straße kann für die Zufahrten der dahinter liegenden Grundstücke befahren werden.
- 10.3 Die im Plan als zu pflanzend gekennzeichneten Bäume sind als einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich von Verkehrsflächen sind die Bäume zusätzlich mit Baumscheiben zu versehen. Diese sind mit mindestens 4 m² zu dimensionieren und mit einer Landschaftsrasenmischung (mit Kräutern) einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.
Von den im Plan eingezeichneten Baumstandorten kann geringfügig abgewichen werden.
- 10.4 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je Grundstück, dessen Grundstücksgröße kleiner als 400 m² ist, mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Auf Grundstücken, deren Grundstücksgröße größer als 400 m ist, mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Bäume hat nach Artenliste 1 zu erfolgen.
- 10.5 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m und einer Höhe von mehr als 2 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind möglichst pro angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu bepflanzen oder durch vorgesetzte bepflanzte Rankgerüste zu begrünen. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.
Für den Fall, dass keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist vor jeder geschlossenen Wandfläche mit 5 m Länge und 2 m Höhe in einem Abstand von 6 m vor den Fassaden mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
Baumpflanzungen nach Pkt. 10.1 oder 10.3, die sich in einem Abstand von 6 m vor den Fassaden befinden, sind anzurechnen.
- 10.6 Zur Erfüllung aller Pflanzenverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenlisten zulässig.

Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Artenliste 1: Einzelbäume

- Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn	(Acer platanoides)
- Winterlinde	(Tilia cordata)
- Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
- Rotbuche	(Fagus sylvatica)
- Esche	(Fraxinus excelsior)
- Feldahorn	(Acer campestre)
- Hainbuche	(Carpinus betulus)

Obstbäume regionaltypischer Arten und Sorten sind möglich.

Artenliste 2: Sträucher

- Haselnuss	(Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
- Hartriegel	(Cornus sanguinea)
- Kornelkirsche	(Cornus mas)
- Wild-Rose	(Rosa speciosa)
- Brombeere	(Rubus fruticosus)
- Schlehe	(Prunus spinosa)

Artenliste 3: Kletterpflanzen

- Efeu	(Hedera helix)
- Kletterwein	(Parthenocissus tricuspidata)
- Gewöhnlicher Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
- Schlingknöterich	(Polygonum aubertii)

Für die bodendeckenden Bepflanzungen sollten vorrangig geeignete Pflanzen aus dem Wildstaudensortiment und den Pflanzen des Bauerngartens verwendet werden.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Vorhandene Bäume innerhalb des Baugebietes sollten, soweit es die Bebauung ermöglicht, erhalten werden.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den betroffenen Eigentümern auf ihren privaten Grundstücksflächen zu dulden.

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien

- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in Zone III A des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Brunnen 1 bis 6 der Ammertal-Schönbuchgruppe östlich von Rottenburg am Neckar.
- Geländeschnitte**
Den Bauanträgen sind mindestens zwei Geländeschnitte sowie ein Begrünungsplan über das Baugrundstück beizufügen.
- Erdaushub**
Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Oberboden soll innerhalb des Plangebietes zwischengelagert und z. B. für Eingrünungsmaßnahmen wieder verwendet werden (gemäß § 202 BauGB).
- Baugrund**
Da das Untergrundmaterial "Lettenkeuper" tektonisch beansprucht sein kann, werden ingenieurgeologische Baugrunduntersuchungen empfohlen sobald sich beim Ausheben von Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung des Gründungshorizonts zeigen.
- Fundstellen**
Werden bei Aufgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen denkmalpflegerischer Bedeutung angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen - Archäologische Denkmalpflege - umgehend zu benachrichtigen.
- Ordnungswidrigkeit**
Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für deren Erhaltung dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "AM BURGGGRABEN - 1. ÄNDERUNG"

Mit dem Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften "Am Burggraben - 1. Änderung" treten alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften in diesem Gebiet außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695), vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 und Abs. 6 LBO)

1.1 Dachform und -neigung

Als Dachform sind mindestens einseitig geneigte Dachflächen mit 3° bis 25° Dachneigung festgesetzt. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer möglich.

1.2 Dacheindeckungsmaterial

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer, Glas- und Blechdächer sind ebenfalls zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig.

1.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1 m² Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 3 m² nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Glasdächer.

1.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien (ausgenommen Glas).

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind in wasserdurchlässiger Weise (mit Rasengittersteinen, Pflaster- oder Schotterrasen) u. ä. auszuführen.

2.2 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten sind massive Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN "AM BURGGRABEN"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 25.10.1994 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am 19.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 09.02.1995

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 11.07.1995/08.04.1997 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 07.07.1995 von 31.07.1995 bis 30.08.1995 in der Fassung vom 01.04.1997 von 28.04.1997 bis 27.05.1997 öffentlich ausgelegen.

Rottenburg am Neckar, den 03.06.1997

Kunth

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 24.06.1997 als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 13.06.1997 sowie die Begründung in der Fassung vom 12.06.1997/24.06.1997

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 25.06.1997

Kunth
Bürgermeister



Kunth

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 30.06.1997 Nr. 22-32 / 2511.2-1-024 / 97 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg am Neckar, den 01.07.1997

Kunth
Bürgermeister



INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 04.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 04.07.1997

Kunth

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB 28.03.2006

Ortsübliche Bekanntmachung 07.04.2006

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB 15.03.2006

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB 23.05.2006

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von 13.06.2006
bis 12.07.2006

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 04.05.2006
und Begründung vom 11.05.2006

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB 26.09.2006

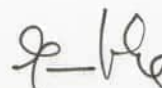
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften
in der Fassung vom 04.05.2006
sowie Begründung in der Fassung vom 30.08.2006

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften
des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und
zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 27.09.2006


Bürgermeister

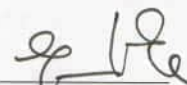



Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

15.12.2006

Rottenburg am Neckar, den 15.12.2006


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR

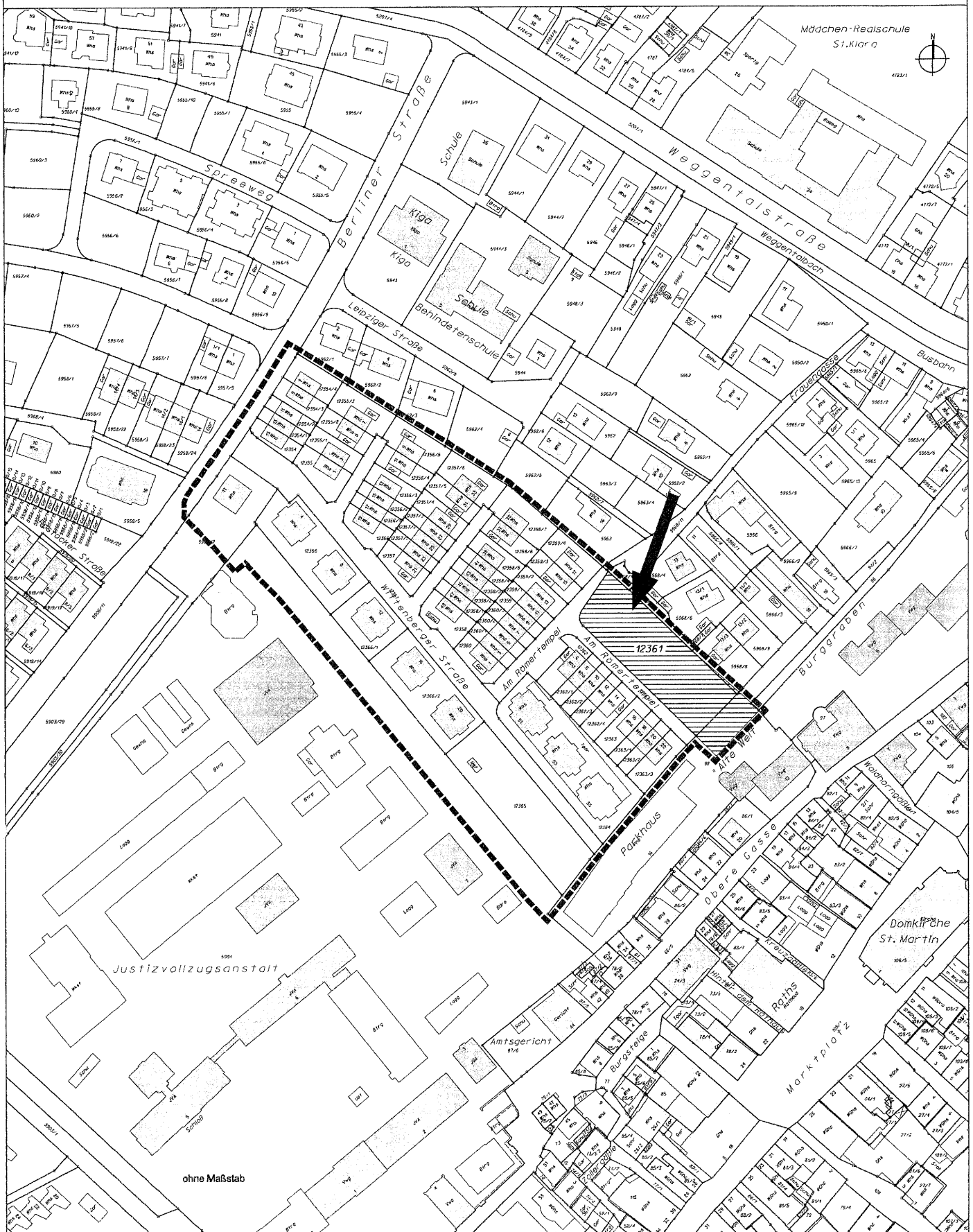
3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "Am Burggraben" - 1. Änderung

Bebauungsplan

" Am Burggraben - 1. Änderung "

Rottenburg am Neckar - Kernstadt



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

Inhalt

A. Städtebauliche Begründung

- 1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung**
- 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**
- 3. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4. Planungsziele und Planungskonzeption**
- 5. Flächenbilanz**
- 6. Kosten**
- 7. Verfahren und Abwägung**
 - 7.1 Änderungsbeschluss**
 - 7.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
 - 7.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 - 7.4 Öffentliche Auslegung**

B. Umweltbericht

A. Städtebauliche Begründung

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Das Bebauungsplangebiet „Am Burggraben“ befindet sich am nordwestlichen Rand der Innenstadt von Rottenburg am Neckar – Kernstadt oberhalb des Parkdecks „Rathaus“. Das ca. 2,4 ha große Wohngebiet wird

- im Nordwesten durch die Berliner Straße
- im Nordosten durch die Baugrundstücke an der Leipziger Straße bzw. Frauengasse
- im Südosten durch das Parkdeck „Rathaus“ und die Straße „Burggraben“
- im Südwesten durch die Grenzmauer der Justizvollzugsanstalt begrenzt.

Das verdichtet konzipierte Wohngebiet ist mittlerweile weitgehend bebaut - mit Ausnahme der Parzelle Nr. 12361.

Für die Parzelle Nr. 12361 - „Am Römertempel 21, 23 und 25“ - war durch den seit 04.07.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Burggraben“ eine Wohnbebauung mit drei „punktförmigen Mehrfamilienhäusern“ planungsrechtlich vorbereitet.

Das damals beabsichtigte Vorhaben wird nun mit einzelnen Änderungen realisiert werden: Das Wohnbauprojekt, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage, sieht im 1. Untergeschoss 25 private Stellplätze für die Wohnbebauung vor. Ein- und Ausfahrt zum 1. Untergeschoss befinden sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze und werden über die Wittenbergerstraße und die Straße „Am Römertempel“ erreicht.

Darunter wird eine weitere private Tiefgaragenebene im 2. Untergeschoss für die Mitarbeiter des Bischöflichen Ordinariats errichtet (48 Stellplätze) als Ersatz für die im Rahmen der Umgestaltung des Eugen-Bolz-Platzes sanierungsbedingt wegfallenden Parkierungsflächen. Die Konzeption sieht eine bauliche Trennung der beiden Untergeschosse innerhalb der Gesamtanlage und hinsichtlich deren Erschließung auf dem Grundstück vor. Ein- und Ausfahrt zum 2. Untergeschoss befinden sich an der südlichen Grundstücksgrenze. Die Zufahrt wird - wie bisher zum Parkdeck „Rathaus“ - über die Obere Gasse erfolgen, die Abfahrt über die Straße „Burggraben“. Zur Verkehrslenkung des zu- und abfließenden Verkehrs werden entsprechende bauliche und verkehrstechnische Maßnahmen vorgesehen.

Das geplante Bauvorhaben weicht von Festsetzungen des Bebauungsplanes für das betreffende Grundstück wie folgt ab:

- von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung; innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine „gebietsfremde“ private Tiefgaragenebene nicht zulässig,
- von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Südosten; die festgesetzte Baugrenze wird dort um rund 1 m überschritten,
- von den vorgegebenen Traufhöhen; die talseitige Traufhöhe wird um ca. 0,80 m überschritten, die bergseitige Traufhöhe um ca. 1,90 m,
- von der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; in dem nördlichen Mehrfamilienhaus sind acht Wohneinheiten vorgesehen,
- von einem Einzelpflanzgebot; die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage im 1. Untergeschoss ist am tiefst gelegenen Geländepunkt der Nordost-Ecke der betreffenden Parzelle vorgesehen,
- vom bisherigen Geltungsbereich; einzelne bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage im 2. Untergeschoss liegen außerhalb des bisherigen Gebietes.

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung wird daher im Südosten auf Grund des öffentlichen Interesses derart erweitert, dass der Ein-/Ausfahrtsbereich zum 2. Untergeschoss komplett einbezogen ist.

Anlass zur Änderung des seit 04.07.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist neben der Erweiterung des Geltungsbereiches dadurch gegeben, dass der Bebauungsplan der aktuellen Projektplanung „angepasst“ wird.

Mit den erforderlichen Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplans „Am Burggraben“ berührt. Öffentliches Interesse ist im Hinblick auf die gestapelte Tiefgaragenplanung gegeben. Die Kombination eines allgemeinen Wohngebietes mit einer nicht gebietsbezogenen privaten Tiefgarage ist möglich, da die vorhandene Topographie ausgenutzt wird, die betreffende Fläche verfügbar ist und die Nutzer der privaten Tiefgarage sich in unmittelbarer Nähe befinden. Die Änderungen stimmen mit dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept überein.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Plangebiet als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die 1. Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Burggraben“ gelten die übrigen unveränderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, rechtsverbindlich seit 04.07.1997, weiter.

Die ursprünglichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfahren eine redaktionelle Änderung in der Form, dass im Festsetzungstext die gesonderte Darstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften erfolgt; die Inhalte bleiben unverändert.

4. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Burggraben“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, das kombinierte Projekt bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern, der dazugehörigen Tiefgaragenebene sowie der getrennten, „gebietsfremden“ Tiefgaragenebene planungsrechtlich abzusichern.

Folgende Punkte der städtebaulichen Konzeption wurden geändert bzw. ergänzt:

- Ergänzung der Art der baulichen Nutzung mit vertikaler Gebietsgliederung („Stapelung“ unterschiedlicher Nutzungen), damit die gebietsfremde private Tiefgaragen-Ebene zulässig wird. Im Hinblick auf deren künftige Nutzer werden die „Anlagen für Verwaltungen“, die nur ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, allgemein zulässig. Die ursprüngliche Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt dabei gewahrt. Des weiteren wird die Höhenlage des allgemeinen Wohngebietes in der Form festgesetzt, dass es bis zum 1. Untergeschoss (einschließlich) reicht, bezogen auf die Höhe der Erschließungsstraße „Am Römertempel“. Die Höhenlage der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gemeinschaftstiefgarage für Mitarbeiter des Bischöflichen Ordinariats“ wird ebenfalls festgesetzt, so dass diese dem 2. Untergeschoss, bezogen auf die Erschließungsstraße „Am Römertempel“, bzw. dem Erdgeschoss, bezogen auf das Einfahrtniveau des Parkdecks „Rathaus“ entspricht.

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Südosten um 1,0 m. Die überbaubare Grundstücksfläche an der Nordwest-Seite wird nicht komplett ausgenutzt.
- Erhöhung der talseitigen Traufhöhe um 0,80 m auf 4,80 m, Ergänzung einer zweiten talseitigen Traufhöhe zur Realisierung eines „gestaffelten“ Dachgeschosses (die talseitige Traufhöhe darf maximal um 2,50 m mit solche Geschossen überschritten werden, die um mindestens ein Fünftel der Bautiefe des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind). Aufzugsschächte dürfen diese Höhe überschreiten, damit alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sind. Erhöhung der bergseitigen Traufhöhe um 1,95 m auf 7,95 m (Bezugshöhe jeweils 366 müNN). Die unverändert zulässige Firsthöhe von 9,50 m wird deutlich unterschritten, so dass die Nachbarn nicht schlechter gestellt werden.
- Teilweise Änderung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: Für das nördliche Mehrfamilienhaus werden acht Wohneinheiten zulässig. Der Bauherr möchte ohne Verlust an Geschossfläche auch kleinere Wohnungen anbieten.
- Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrten zu den verschiedenen Tiefgaragenebenen.
- Verschiebung eines Einzelpflanzgebotes um ca. 5 m.
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Südosten um den erforderlichen Teil des Parkdecks „Rathaus“ (um ca. 300 m²).

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,4 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (einschl. Fläche mit besonderem Nutzungszweck – „Freigängergebäude“)	ca. 1,8 ha	75 %
davon Bestand	ca. 1,65 ha	
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	ca. 0,4 ha	17 %
davon Bestand	ca. 0,35 ha	
Von Bebauung freizuhaltende Fläche	ca. 0,2 ha	8 %
davon Bestand	ca. 0,2 ha	

6. Kosten

Erarbeitung der Bebauungsplanänderung:	ca. 3.100 €
Kosten der Gutachten: Umweltbericht:	ca. 1.000 €

7. Verfahren und Abwägung

7.1 Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.03.2006 die Änderung des Bebauungsplans "Am Burggraben" in Rottenburg am Neckar – Kernstadt beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.04.2006 in den "Rottenburger Mitteilungen", Amtsanzeiger der Stadt Rottenburg am Neckar, ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

7.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.03.2006 in Form einer Informationsveranstaltung im Rathaus durchgeführt. Zu dieser Veranstaltung wurde am 10.03.2006 in den "Rottenburger Mitteilungen", Amtsanzeiger der Stadt Rottenburg am Neckar, ortsüblich öffentlich eingeladen.

Dabei wurden die von der Änderung betroffenen Festsetzungen in Form eines Vorher/Nachher-Vergleichs erläutert sowie die vorgetragenen Fragen beantwortet.

Die Fragen der interessierten Bürger betrafen in erster Linie die Objektplanung der geplanten Baumaßnahmen im Hinblick auf ihre unmittelbare Umgebung:

- Breite der Zufahrt zur Tiefgarage im 1. UG
- Verbindung zwischen den beiden Tiefgaragenebenen
- Anzahl der Wohneinheiten
- Zugehörige Stellplätze
- Höhenentwicklung der drei Mehrfamilienhäuser
- Zugang zu den Gebäuden
- Grenzabstände
- Fuß-/Radwegverbindung zur Frauengasse.

Anregungen zum Änderungsverfahren wurden nicht vorgetragen.

7.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 10.03.2006 wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planänderung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vom 13.03.2006 bis 13.04.2006 wurden keine Anregungen vorgetragen.

Behörde	Information		Antwort	Hinweis
	ja	nein		
Landratsamt Tübingen, Abt. 40.3 Naturschutz, Postfach 19 29, 72009 Tübingen	X			Zone IIIa des fachtechnisch abgegrenzten WSG bereits enthalten
Polizeidirektion Tübingen, Konrad-Adenauer-Straße 42 72072 Tübingen		X		
Finanzamt Tübingen, Steinlachallee 6, 72074 Tübingen		X		
Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe Daimlerstr. 1, 71088 Holzgerlingen	X			Keine dauerhafte Grundwasserab- leitung durch TG bei Baugenehmigung berücksichtigt
Regierungspräsidium Tübingen, -Referat Denkmalpflege- Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen		X		Hinweis auf § 20 DSchG bereits enthalten
Bischöfliches Ordinariat Eugen-Bolz-Platz 1, 72108 Rottenburg am Neckar		X		
Stadtwerke Rottenburg, Siebenlindenstr. 19, 72108 Rottenburg am Neckar	X			Beibehaltung des festgesetzten Leitungsrechts wurde nicht geändert

7.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 13.06.2006 bis einschließlich 12.07.2006 im Rathaus in Rottenburg am Neckar statt. Auf diese Auslegung wurde am 02.06.2006 in den "Rottenburger Mitteilungen", Amtsanzeiger der Stadt Rottenburg am Neckar, ortsüblich öffentlich hingewiesen. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung und dem Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die örtlichen Bauvorschriften. Auf die verfügbaren umweltbezogenen Informationen wurde hingewiesen: zum Grundwasserschutz vom Landratsamt Tübingen und vom Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgetragen.

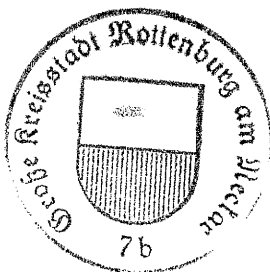
Von den am 13.03.2006 an der Planung beteiligten Behörden wurden am 03.07.2006 die in der folgenden Tabelle genannten über die Auslegung des Bebauungsplanes informiert. Es gingen keine Anregungen ein.

Behörde	Anregungen		Antwort	Abwägung
	ja	nein		
Landratsamt Tübingen, Abt. 40.3 Naturschutz, Postfach 19 29, 72009 Tübingen		X	-	
Zweckverband Ammertal- Schönbuchgruppe Daimlerstr. 1, 71088 Holzgerlingen		X	-	

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, den 30.08.2006



Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

B. Umweltbericht

Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele · Schütte 12 - 16 · 72108 Rottenburg

**Umweltbericht
zum Bebauungsplan „Am Burggraben – 1. Änderung“,
Rottenburg a. N., Landkreis Tübingen**

Auftraggeber: Stadt Rottenburg a. N.
Gutachten-Nr.: IUB 06-RB-0045
Datum: 22.05.2006/nb
TK 25: Blatt 7519 Rottenburg
Anzahl der Seiten: 9
Anlagen: 2
Mehrfertigungen: 3

Niederlassungen:				
89520 Heidenheim	Am Jagdschlößle 13	Telefon 0 73 21 / 93 94-0	Telefax 0 73 21 / 2 55 80	info@hdh.dr-eisele.de
74074 Heilbronn	Bismarckstraße 67	Telefon 0 71 31 / 6 44 07 25	Telefax 0 71 31 / 6 44 08 37	info@hn.dr-eisele.de
76133 Karlsruhe	Bismarckstraße 59	Telefon 07 21 / 1 61 77-0	Telefax 07 21 / 1 61 77-70	info@ka.dr-eisele.de
79199 Kirchzarten	Lindenbergstraße 12	Telefon 0 76 61 / 93 19-0	Telefax 0 76 61 / 93 19-77	info@kl.dr-eisele.de
78464 Konstanz	Hermann-von-Vicari-Straße 25	Telefon 0 75 31 / 93 41-42	Telefax 0 75 31 / 93 41-75	info@kn.dr-eisele.de
04277 Leipzig	Biedermannstraße 9 – 13	Telefon 03 41 / 3 36 30-0	Telefax 03 41 / 3 36 30-10	info@l.dr-eisele.de
88214 Ravensburg	Ziegelstraße 12	Telefon 07 51 / 3 61 52-0	Telefax 07 51 / 35 11 11	info@rv.dr-eisele.de
72108 Rottenburg	Schütte 12 – 16	Telefon 0 74 72 / 158-0	Telefax 0 74 72 / 158-111	info@rb.dr-eisele.de
70182 Stuttgart	Olgastraße 83	Telefon 07 11 / 24 83 97-70	Telefax 07 11 / 23 57 52	info@s.dr-eisele.de

Firmensitz:
Schütte 12 - 16
72108 Rottenburg
Telefon 0 74 72 / 158-0
Telefax 0 74 72 / 158-111
www.dr-eisele.de
info@dr-eisele.de

Geschäftsführer:
Dr. rer. nat. Gerhard Eisele
Dipl.-Geol. Wolfgang Gleim

Amtsgericht Tübingen
HRB 377/R
USt-IdNr. DE178402770

INHALT:

Seite

1	Einleitung	3
1.1	Lage und Nutzung des Untersuchungsgebiets	3
1.2	Darstellung des Vorhabens	3
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und -planungen	4
1.3.1	Fachgesetze	4
1.3.2	Fachplanungen	4
1.3.3	Schutzgebiete, geschützte Objekte	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen	4
2.1.1	Baulich bedingte Veränderungen	5
2.1.2	Veränderung der Parksituation und der Verkehrsströme	6
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	7
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	8
2.4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	8
3	Zusätzliche Angaben	8
3.1	Methodik der Umweltprüfung	8
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	8
3.3	Zusammenfassung	9

TABELLEN:

Seite

Tabelle 1:	Umweltauswirkungen durch baulich bedingte Veränderungen	5
Tabelle 2:	Umweltauswirkungen aufgrund verkehrlicher Veränderungen	7

ANHANG:

1	Literaturverzeichnis
---	----------------------

ANLAGEN:

1	Übersichtslageplan, Maßstab 1 : 25 000
2	Darstellung und Bewertung der geplanten Änderungen, Maßstab 1 : 1 000

1 Einleitung

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant, den Bebauungsplan „Am Burggraben“ zu ändern. Der Bebauungsplan ist seit 04.07.1997 rechtskräftig. Im Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltprüfung notwendig [1]. Die Umweltprüfung befasst sich neben den Belangen von Natur und Landschaft als Gegenstand der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB (i. V. mit dem BNatSchG) mit den darüber hinausgehenden Schutzgütern des UVPG, insbesondere Mensch, Sach- und Kulturgüter sowie deren Wechselwirkungen. Der vorliegende Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. Er ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Umweltbericht wird verfahrensbegleitend erarbeitet. Grundlage des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung bildet der Bebauungsplan „Am Burggraben – 1. Änderung“, Entwurf zum Planungsstand 02.03.2006 (Planungsamt Stadt Rottenburg) [2]. Die für die Umweltprüfung relevanten Aussagen dieser Grundlage sind im Umweltbericht an den entsprechenden Stellen zusammengefasst dargestellt. Für weitergehende Informationen wird auf die Vorschriften zum Bebauungsplan verwiesen.

1.1 Lage und Nutzung des Untersuchungsgebiets

Das Baugebiet „Am Burggraben“ befindet sich am nordwestlichen Rand der Innenstadt Rottenburgs, oberhalb des Parkdecks „Rathaus“ (s. Anlage 1, Übersichtslageplan). Es umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Das Gebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Begrenzt wird das Gebiet

- im Nordwesten durch die Berliner Straße
- im Nordosten durch die Bebauung an der Leipziger Straße bzw. an der Frauengasse
- im Südosten durch das Parkdeck „Rathaus“ und die Straße „Burggraben“
- im Südwesten durch die Grenzmauer der Justizvollzugsanstalt Rottenburg.

Das eigentliche Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung umfasst Parzelle Nr. 12361 im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs sowie Zu- und Abfahrten zur geplanten Tiefgarage (s. u.).

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Burggraben“ wies für Parzelle Nr. 12361 eine Wohnbebauung mit drei punktförmigen Mehrfamilienhäusern aus [3]. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus betrug fünf. Die notwendigen Stellplätze sollten über private Garagen/Stellplätze auf den Grundstücken bereitgestellt werden.

1.2 Darstellung des Vorhabens

Das Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 12361 soll nun als Wohnbauprojekt mit drei Mehrfamilienhäusern verwirklicht werden. Das nördliche Wohngebäude soll acht Wohneinheiten aufweisen. Die bislang zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Planung leicht überschritten.

Im 1. Untergeschoss der Gebäude soll übergreifend eine Tiefgarage mit 25 privaten Stellplätzen errichtet werden. Ein- und Ausfahrt zum 1. Untergeschoss der Tiefgarage befinden sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Dadurch wird die Verlagerung eines festgesetzten

Pflanzgebots verlagert. Die Tiefgarage wird über die „Wittenbergerstraße“ und die Straße „Am Römertempel“ erreicht.

Zusätzlich soll eine weitere private Tiefgaragenebene mit 48 Stellplätzen im 2. Untergeschoss für Mitarbeiter des Bischöflichen Ordinariats errichtet werden. Die Stellplätze dienen als Ersatz für Stellplätze im nördlichen Teil des Geländes des Bischöflichen Ordinariats (Parzelle Nr. 95). Diese stehen mit Umgestaltung des Eugen-Bolz-Platzes nicht mehr zur Verfügung. Die Einfahrt zur 2. Ebene der Tiefgarage erfolgt über die „Obere Gasse“, die Ausfahrt über die Straße „Burggraben“. Ein- und Ausfahrt liegen außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs.

Auf die geplanten Änderungen wird detailliert im folgenden Teil des Umweltberichts eingegangen (s. auch Anlage 2).

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

1.3.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB [1] in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes [4] zu beachten. Die sich daraus ergebenden Anforderungen werden im Zuge der Umweltprüfung abgearbeitet (s. Kapitel 2). Wenn erforderlich, finden sie im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen Berücksichtigung.

1.3.2 Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg [5] sieht keine Planungen im Untersuchungsgebiet vor, da es sich um einen Innenbereich handelt.

Für den Bebauungsplan „Am Burggraben“ wurde eine Grünordnungsplanerische Bewertung erstellt [6]. Sie schlägt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze von Parzelle Nr. 12361 ein Pflanzgebot vor.

1.3.3 Schutzgebiete, geschützte Objekte

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Es liegen keine geschützten Objekte vor.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen

Als maßgebliche umweltrelevante Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind zu beurteilen:

- Baulich bedingte Veränderungen: Flächeninanspruchnahme, Veränderung der Oberflächengestalt (Gebäudehöhe, Böschung) durch die geplante Baumaßnahme, Verschiebung eines Pflanzgebots

- Veränderung der Parksituation und der Verkehrsströme, dadurch verkehrsbedingte Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe)

Die durch die geplante Änderung des Bebauungsplans „Am Burggraben“ hervorgerufenen Umweltauswirkungen werden im Folgenden schutzgutübergreifend dargestellt.

2.1.1 Baulich bedingte Veränderungen

Die Änderungen des Bebauungsplans „Am Burggraben“ beziehen sich auf eine Innenstadtlage, die im Umfeld des Untersuchungsgebiets eine mehr oder weniger dichte, altstadttypische Bebauung aufweist. Im Einzelnen sind folgende, durch bauliche Maßnahmen bedingte Änderungen geplant:

- Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Südosten um ca. 300 m² für Zufahrt und Abfahrt des 2. Untergeschosses der geplanten Tiefgarage, Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf Parzelle Nr. 12361 im Südosten um 1 m
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen um 0,80 m bis 1,80 m
- Verschiebung eines Einzelpflanzgebots im Nordosten der Parzelle Nr. 12361 um ca. 5 m

Die folgende Tabelle stellt die Auswirkungen dieser Veränderungen bezüglich der betroffenen Schutzgüter zusammen.

Auswirkung	Betroffenes Schutzgut	Bemerkung	Bewertung
Erweiterung des Geltungsbereichs	Pflanzen und Tiere	Betroffen ist eine Böschung mit Rasenan- saat, auf der sich einzelne, spontan aufge- wachsene Sukzessionsgehölze befinden.	nicht erheblich
	Boden	Die Böschung ist teils mit Naturstein befestigt, teils wurden Böden angetragen. Es handelt sich um stark anthropogen beeinflussten Untergrund.	nicht erheblich
Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen	Landschaftsbild	Die geplante Bebauung orientiert sich weiterhin an der bisher geplanten Bebauung sowie der altstadttypischen, in der Höhe variierenden Bebauung des Umfelds	nicht erheblich
Verschiebung eines Einzelpflanzgebots	Tiere und Pflanzen	Erhalt des Einzelpflanzgebots zur Durchgrünung des Baugebiets „Am Burggraben“	nicht erheblich

Tabelle 1: Umweltauswirkungen durch baulich bedingte Veränderungen

Von den geplanten Änderungen sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild betroffen. Die geplanten Änderungen lassen keine wesentliche Änderung der Situation erkennen.

2.1.2 Veränderung der Parksituation und der Verkehrsströme

Die geplante Tiefgarage soll zwei Untergeschosse aufweisen, die über unterschiedliche, bestehende Straßen zugänglich sind:

- Ein- und Ausfahrt zum 1. Untergeschoss der Tiefgarage (25 Stellplätze) befinden sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze; es wird über die „Wittenbergerstraße“ und die Straße „Am Römertempel“ erreicht. Dies sind Verkehrswege, die darüber hinaus Verkehr aus dem übrigen Wohngebiet aufnehmen.
- Die Einfahrt zur 2. Ebene der Tiefgarage (48 Stellplätze) erfolgt über die „Obere Gasse“, die Ausfahrt über die Straße „Burggraben“. Die Straßen „Obere Gasse“ und „Burggraben“ bilden ebenfalls Einfahrt bzw. Ausfahrt des Parkdecks „Rathaus“.

Demgegenüber entfallen 61 Stellplätze auf dem Gelände des Bischöflichen Ordinariats. Sie waren über die Einfahrt zum Bischöflichen Ordinariat Ecke „Weggentalstraße“/„Burggraben“ erreichbar.

Für das Vorhaben liegt kein Verkehrs- bzw. Lärmgutachten vor. Zur Beurteilung der Erhöhung der Verkehrs- bzw. Lärmbelastung durch den Betrieb der geplanten Tiefgarage wurden daher folgende Annahmen getroffen:

Punkt 1: Zu- bzw. Abfahrt zur 1. Untergeschoss Tiefgarage „Am Römertempel“ Nr. 13

- Punkt 1 (Am Römertempel Nr. 13) nimmt den Verkehr der Grundstücke „Am Römertempel“ Nrn. 15, 17 und 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 auf. Für diese Grundstücke sind jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Zusätzlich nimmt Punkt 1 drei Grundstücke mit je fünf Wohneinheiten auf. Im Rahmen der Änderung soll das nördliche Grundstück auf acht Wohneinheiten aufgestockt werden. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten an Punkt 1 erhöht sich demnach von 37 auf 40.
- Für die morgendlichen Spitzenstunden ist nach EAE 85/95 von einer maximalen Erhöhung des Quellverkehrs an Punkt 1 von 26 PKW/h auf 28 PKW/h auszugehen [7].

Für diesen Extremfall läge die Mehrbelastung, die sich durch den Verkehr an Punkt 1 (Am Römertempel Nr. 13) ergibt, demnach bei etwa 2 PKW pro Stunde – oder 1 PKW alle halbe Stunde.

Punkt 2: Parkdeck „Rathaus“

- Die Einfahrt sowohl zum Parkdeck „Rathaus“ als auch zum 2. Untergeschoss der geplanten Tiefgarage erfolgt über die (Einbahn-)Straße „Obere Gasse“. Die Ausfahrt sowohl zum Parkdeck „Rathaus“ als auch zum 2. Untergeschoss der geplanten Tiefgarage erfolgt über die (Einbahn-)Straße „Burggraben“.
- Das Parkdeck „Rathaus“ weist 136 Stellplätze auf, das 2. Untergeschoss der geplanten Tiefgarage weist 48 Stellplätze auf. Die Zahl der über Ein- und Ausfahrt erreichbaren Stellplätze erhöht sich somit insgesamt von 136 auf 184.

- Als Anhaltswert wurden für die Stellplätze des Parkdecks „Rathaus“ 1,5 Fahrzeugbewegungen je Parkstand und Stunde in Spitzenzeiten angenommen [8]. Die Parkplätze des 2. Untergeschosses der Tiefgarage werden zu Dienstzwecken benutzt. Es wird angenommen, dass alle 48 Stellplätze innerhalb einer Stunde besetzt bzw. geräumt werden. Während des übrigen Zeitraums findet nur sporadisch ein Wechsel auf diesen privaten Stellplätzen statt.

In Spitzenzeiten weist der Parkplatz etwa 204 (alt) bzw. 252 (neu) Fahrzeugbewegungen pro Stunde auf. Dies bedeutet, dass zukünftig etwa vier Fahrzeuge pro Minute gegenüber vorher drei Fahrzeugen pro Minute über die Straßen „Obere Gasse“ bzw. „Burggraben“ zu- bzw. abfahren.

Für die Straße „Obere Gasse“ stellt dieser maximal zu erwartende Mehrverkehr in Spitzenzeiten (etwa 1 Fahrzeug pro Minute) keine erhebliche Verkehrszunahme dar. Er wird vermutlich im bisherigen Verkehr – Zufahrt zum Parkdeck „Rathaus“, Durchgangsverkehr – untergehen.

Im unteren Abschnitt der Straße „Burggraben“ fällt zukünftig der Zu- bzw. Abfahrtsverkehr der entfallenden 61 Stellplätze des Bischöflichen Ordinariats fort. Vor diesem Hintergrund stellt auch hier die zukünftige Verkehrsführung keine erhebliche Auswirkung dar.

Die folgende Tabelle stellt die Auswirkungen der veränderten Verkehrssituation bezüglich der betroffenen Schutzgüter zusammen.

Auswirkung	Betroffenes Schutzgut	Bemerkung	Bewertung
Erhöhung der Anzahl Stellplätze	Mensch – „Am Römertempel Nr. 13“	Mehrbelastung in Spitzenstunden von etwa 2 PKW pro Stunde	nicht erheblich
	Mensch – Zufahrt „Obere Gasse“	Mehrbelastung in Spitzenstunden von etwa 1 PKW pro Minute, Zufahrt liegt innerhalb des Durchgangsverkehrs (Einbahnverkehr „nördliche Altstadtspange“)	nicht erheblich
	Mensch – Abfahrt „Burggraben“	Mehrbelastung in Spitzenstunden von etwa 1 PKW pro Minute, Entfallen von etwa 1 PKW pro Minute im unteren Abschnitt der Straße „Burggraben“	nicht erheblich

Tabelle 2: Umweltauswirkungen aufgrund verkehrlicher Veränderungen

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Burggraben“ weist das Untersuchungsgebiet als allgemeines Wohngebiet aus. Die südlich angrenzenden Flächen gehören zum Parkdeck „Rathaus“. Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, wird das Untersuchungsgebiet folgende Entwicklung zeigen:

- Die baulich bedingten Änderungen werden zunächst vermieden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Änderungen der nach „Am Burggraben“ ausgewiesenen Festsetzungen beantragt werden.
- Die verkehrlich bedingten Änderungen werden ebenfalls zunächst vermieden. Unklar wäre allerdings, wo die in der Tiefgarage geplanten Ersatzstellplätze für die entfallenden Stellplätze des Bischöflichen Ordinariats bereitgestellt werden könnten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Untersuchungsgebiet bestehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Somit sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

2.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das geplante Vorhaben – Mehrfamiliengebäude mit untergelagerter, zweigeschossiger Tiefgarage, ist eng mit den standörtlichen Gegebenheiten verknüpft. So erfordert die Planung der Wohngebäude eine Bereitstellung entsprechender Stellplätze. Unabhängig davon macht die Umgestaltung des Eugen-Bolz-Platzes, mit der die Stellplätze innerhalb des Geländes des Bischöflichen Ordinariats entfallen, die Ausweisung von Ersatzstellplätzen notwendig. Die Planung in der vorliegenden Form vereinigt diese beiden Ansprüche mit den geringsten möglichen nachteiligen Auswirkungen für Mensch, Natur und Ortsbild und stellt damit eine optimale Variante dar.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik der Umweltprüfung

Die Methodik der hier dokumentierten Umweltprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB [1].

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Planungen in der vorliegenden Form ziehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach sich. Um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auch sicher zu vermeiden, sollte die Umsetzung der Planung überwacht werden. Dies kann im Rahmen des nachgeschalteten Baurechtsverfahrens erreicht werden.

3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Rottenburg am Neckar ändert den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Burggraben“ mit der Ausweisung des Bebauungsplans „Am Burggraben – 1. Änderung“. Im Rahmen der damit verbundenen Abwägung öffentlicher und privater Belange ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Die Umweltprüfung basiert auf einer detaillierten Analyse der betroffenen Schutzgüter und der voraussichtlichen Auswirkungen im Gebiet durch die geplante Nutzungsänderung.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Innenstadt Rottenburgs am Neckar. Es umfasst Parzelle Nr. 12361 im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Burggraben“ sowie Zu- und Abfahrten der geplanten Tiefgarage im Untergrund dieser Parzelle.

Die eng mit den standörtlichen Gegebenheiten verknüpfte Planung ist mit folgenden Umweltauswirkungen verbunden:

- Baulich bedingte Umweltauswirkungen sind durch Flächeninanspruchnahme, Veränderung der Oberflächengestalt (Gebäudehöhe, Böschung) durch die geplante Baumaßnahme sowie Verschiebung eines Pflanzgebots für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten. Aufgrund der Geringfügigkeit der Veränderungen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Verkehrlich, d. h. durch die veränderte Parksituation (Tiefgarage) bedingte Umweltauswirkungen betreffen das Schutzgut Mensch. Am maßgeblichen betroffenen Grundstück „Am Römertempel Nr. 13“, an der Zu- bzw. Abfahrt des 1. Untergeschosses zur geplanten Tiefgarage, liegt die maximale Mehrbelastung in Spitzenzeiten bei etwa 2 PKW pro Stunde – dadurch sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gegeben.

Untersucht wurden auch Zufahrt und Abfahrt des 2. Untergeschosses der Tiefgarage. Diese erfolgen über Zu- und Abfahrt des Parkdecks „Rathaus“. Für die Straße „Obere Gasse“ stellt der maximal zu erwartende Mehrverkehr in Spitzenzeiten (etwa 1 Fahrzeug pro Minute) keine erhebliche Verkehrszunahme dar. Er wird vermutlich im bisherigen Verkehr – Zufahrt zum Parkdeck „Rathaus“, Durchgangsverkehr – untergehen. Im unteren Abschnitt der Straße „Burggraben“ entfällt zukünftig der Zu- bzw. Abfahrtsverkehr der aufgegebenen Stellplätze des Bischöflichen Ordinariats. Vor diesem Hintergrund stellt auch hier die zukünftige Verkehrsführung keine erhebliche Auswirkung dar.

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird im Rahmen des nachfolgenden Baurechtsverfahrens durch die Stadt Rottenburg überprüft.



Wolfgang Gleim
Geschäftsführer

Projektleitung



Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biologin

ANHANG

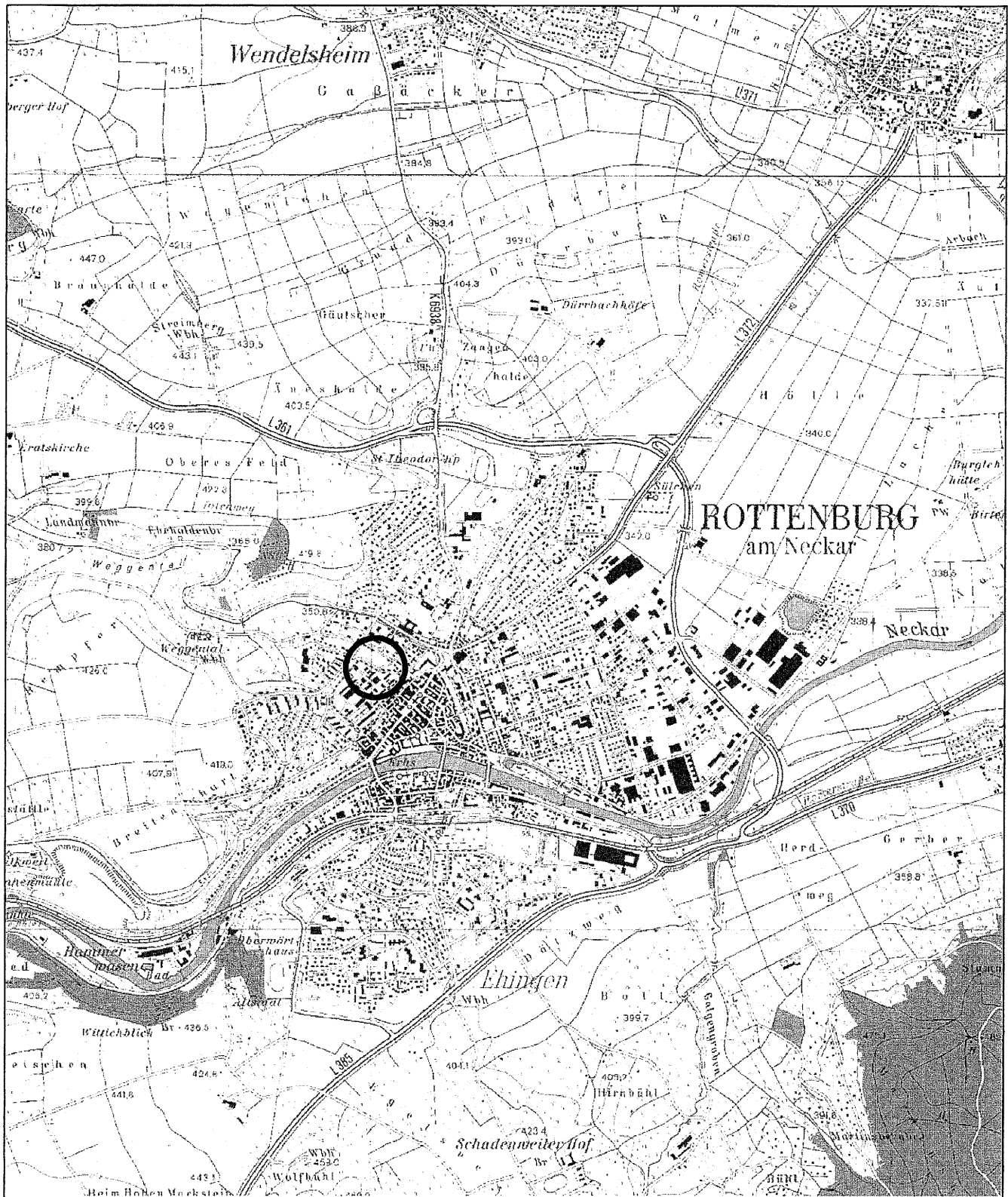
Literaturverzeichnis

Literaturverzeichnis

- [1] Baugesetzbuch (BauGB) v. 24.06.2004, BGBl. I 2004, 2414
- [2] Planungsamt Stadt Rottenburg: Bebauungsplan „Am Burggraben – 1. Änderung“, Entwurf zum Planungsstand 02.03.2006
- [3] Stadt Rottenburg a. N.: Bebauungsplan „Am Burggraben“, 04.07.1997
- [4] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) v. 25.03.2002, BGBl. I 2002, 1193, zuletzt geändert durch Art. 40/G/v./21.06.2005/I/1818
- [5] Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar: Flächennutzungsplan 2010 mit Landschaftsplan, Rottenburg a. N., 1999 (rechtsverb. 28.06.2001)
- [6] Prof. Schmid – Treiber – Partner Leonberg: Grünordnungsplanerische Bewertung Bebauungsplan „Am Burggraben“, Februar 1997
- [7] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95), 1995
- [8] Wolf, Günter: Straßenplanung. 7. überarbeitete Auflage, Werner Verlag, München, 2005

ANLAGE 1

Übersichtslageplan, Maßstab 1 : 25 000



Lage des
Untersuchungsgebiets

Gutachten-Nr.: IUB 06-RB-0045

Anlage: 1

Projekt:

Umweltbericht zum Bebauungsplan
"Am Burggraben - 1. Änderung"

Darstellung:

Übersichtslageplan

Maßstab: 1:25000

Bearbeiter: be

erstellt: mg 18.05.2006

gepr.: *be*

Datei: H:\IUB\06\RB\0045-2

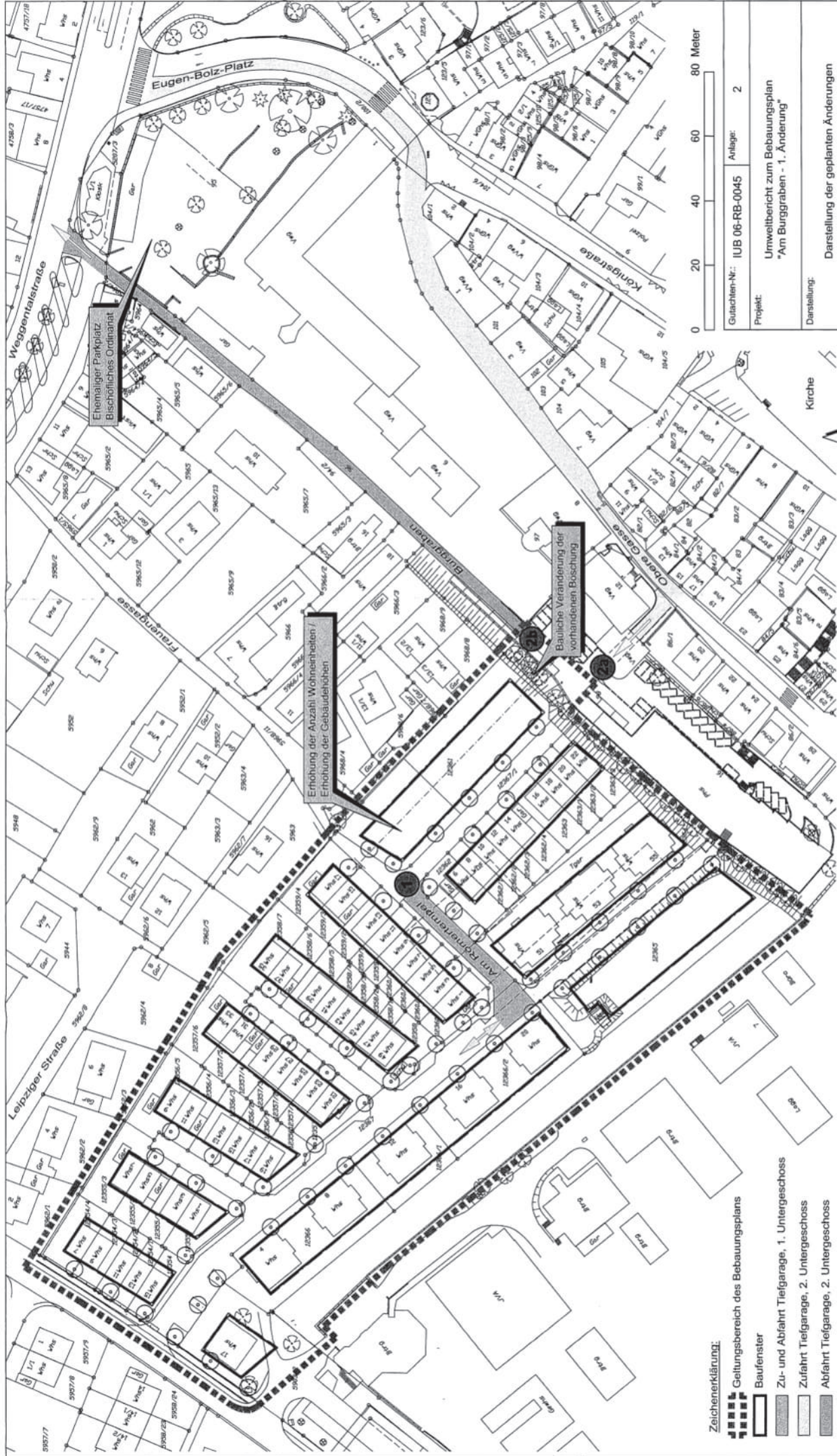


DR. EISELE

Ingenieurgesellschaft für
Umwelttechnik und Bauwesen mbH

ANLAGE 2

Darstellung und Bewertung der geplanten Änderungen, Maßstab 1 : 2 500



Guachten-Nr.: IUB 06-RB-0045	Anlage: 2
Projekt: Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Burggraben - 1. Änderung"	
Darstellung: Darstellung der geplanten Änderungen	
Maßstab: 1:1000	Bearbeiter: be
erstellt: mg 18.05.2006	gepr.:
Datum: H:\IUB\06\RB\0045-2	



- Zeichenerklärung:**
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Baufenster
 - Zu- und Abfahrt Tiefgarage, 1. Untergeschoss
 - Zufahrt Tiefgarage, 2. Untergeschoss
 - Abfahrt Tiefgarage, 2. Untergeschoss
- Beurteilungspunkt "Am Römertempel Nr. 13"
 Beurteilungspunkt "Obere Gasse"
 Beurteilungspunkt "Burggraben"

DR. EISELE
 Ingenieurgesellschaft für
 Umwelttechnik und Baurecht mbH

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Am Burggraben – 1. Änderung“ in

Rottenburg am Neckar - Kernstadt

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Der seit 04.07.1997 rechtsverbindliche und weitgehend mit verdichteter Wohnbebauung realisierte Bebauungsplan „Am Burggraben“ in Rottenburg am Neckar – Kernstadt soll geändert werden. Das Bebauungsplangebiet „Am Burggraben“ befindet sich innerhalb einer im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach dargestellten vorhandenen Wohnbaufläche.

Anlass zur Änderung ist durch die Erweiterung des Geltungsbereiches und durch die erforderliche Anpassung an die aktuelle Projektplanung gegeben. Das kombinierte Wohnbauprojekt bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern, der dazugehörigen Tiefgaragenebene sowie der getrennten „gebietsfremden“ Tiefgaragenebene soll planungsrechtlich abgesichert werden.

Folgende Punkte der städtebaulichen Konzeption wurden geändert bzw. ergänzt:

- Ergänzung der Art der baulichen Nutzung mit vertikaler Gebietsgliederung,
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Südosten um 1,0 m,
- Erhöhung der talseitigen Traufhöhe um ca. 0,80 m auf 4,80 m, Ergänzung einer zweiten talseitigen Traufhöhe (für gestaffeltes Dachgeschoss), Erhöhung der bergseitigen Traufhöhe um ca. 1,90 m auf 7,95 m,
- Teilweise Änderung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden,
- Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrten zu den verschiedenen Tiefgaragenebenen,
- Verschiebung eines Einzelpflanzgebotes um ca. 5 m,
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Südosten um den erforderlichen Teil des Parkdecks „Rathaus“ (um ca. 300 m²).

1. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht kommt durch die geplante Baumaßnahme und die Verschiebung eines Pflanzgebotes zu folgenden Ergebnissen:

- Baulich bedingte Umweltauswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, Veränderung der Oberflächengestalt (Gebäudehöhe, Böschung) sind für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten. Auf Grund der Geringfügigkeit der Veränderungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Verkehrlich, d.h. durch die veränderte Parkierungssituation (Tiefgarage) bedingte Umweltauswirkungen betreffen das Schutzgut Mensch. Am maßgeblich betroffenen Grundstück liegt die maximale Mehrbelastung in Spitzenzeiten bei etwa zwei Pkw pro Stunde – dadurch sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gegeben.

Der maximal zu erwartende Mehrverkehr in Spitzenzeiten (etwa ein Fahrzeug pro Minute) durch das 2. Untergeschoss der Tiefgarage stellt keine erhebliche Verkehrszunahme dar. Er wird vermutlich im bisherigen Verkehr – Zufahrt zum Parkdeck „Rathaus“, Durchgangsverkehr – untergehen. Im unteren Abschnitt der Straße „Burggraben“ entfällt künftig der Zu- und Abfahrtsverkehr der dort aufgegebenen Stellplätze des Bischöflichen Ordinariats. Daher stellt die künftige Verkehrsführung auch hier keine erhebliche Auswirkung dar.

- Die Planung ist sehr eng mit den standörtlichen Gegebenheiten verbunden. Die Kombination eines allgemeinen Wohngebietes mit einer gestapelten Tiefgaragenplanung, von der eine Ebene nicht gebietsbezogen und privat genutzt wird, nutzt die vorhandene Topographie, die Flächenverfügbarkeit sowie die unmittelbare Nähe der Nutzer der privaten Tiefgaragenebene.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat von Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 28.03.2006 die **Änderung** des Bebauungsplans „Am Burggraben“ in Rottenburg am Neckar – Kernstadt beschlossen.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.03.2006 in Form einer Informationsveranstaltung im Rathaus durchgeführt. Dabei wurden die von der Änderung betroffenen Festsetzungen in Form eines Vorher-/Nachher-Vergleichs erläutert sowie die vorgetragenen Fragen beantwortet.

Die Fragen der interessierten Bürger betrafen überwiegend die Objektplanung der geplanten Baumaßnahmen im Hinblick auf ihre unmittelbare Umgebung:

- Breite der Zufahrt zur Tiefgarage im 1. UG
- Verbindung zwischen den beiden Tiefgaragenebenen
- Anzahl der Wohneinheiten
- Zugehörige Stellplätze
- Höhenentwicklung der drei Mehrfamilienhäuser
- Zugang zu den Gebäuden
- Grenzabstände
- Fuß-/Radwegverbindung zur Frauengasse.

Anregungen zum Änderungsverfahren wurden nicht vorgetragen.

Mit Schreiben vom 10.03.2006 wurden die Behörden von der Planänderung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und frühzeitig am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der **frühzeitigen Trägerbeteiligung** vom 13.03.2006 bis 13.04.2006 wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die **öffentliche Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 13.06.2006 bis einschließlich 12.07.2006 im Rathaus Rottenburg am Neckar statt. Ausgelegt wurden der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit seiner Begründung und dem Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die örtlichen Bauvorschriften. Auf die verfügbaren, umweltbezogenen Informationen wurde hingewiesen: zum Grundwasserschutz vom Landratsamt Tübingen und vom Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Von den am 13.03.2006 an der Planung beteiligten Behörden wurden am 03.07.2006 das Landratsamt Tübingen und der Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe über die Auslegung des Bebauungsplans informiert. Es gingen keine Anregungen ein.

3. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das weitgehend realisierte Baugebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan innerhalb einer vorhandenen Wohnbaufläche dargestellt. Eine Untersuchung von Alternativstandorten im Änderungsverfahren ist nicht von Belang. Die bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen sind lediglich in Teilen der geänderten Projektentwicklung für die letzte unbebaute Parzelle anzupassen.

Öffentliches Interesse ist im Hinblick auf die gestapelte Tiefgaragenplanung gegeben. Die Kombination eines vorhandenen allgemeinen Wohngebietes mit einer nicht gebietsbezogenen privaten Tiefgarage ist möglich, da die betreffende Fläche verfügbar ist. Die vorhandene Topographie wird für die Maßnahme genutzt. Des Weiteren befinden sich die künftigen Nutzer der privaten Tiefgarage in unmittelbarer Nähe. Die erforderlichen Änderungen stimmen mit dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept überein.

Rottenburg am Neckar, den 06.12.2006

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Gabriele Klein
Stadtplanungsamt